

## Oznámení o plnění povinností k 31. prosinci 2020

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČ: 054 96 446, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21947 v souladu s emisními podmínkami uvedenými v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/2023 (ISIN: CZ0003515934) provedla výpočet finančních ukazatelů, u kterých se jako Emitent zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z výše uvedených dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s příslušnými emisními podmínkami bude ve vztahu k nim vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

1. Zadlužení;
2. Distribuce;
3. Vlastní kapitál;
4. Příjem z nájemného.

Pojmy nedefinované v tomto textu mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/2023. Pro přepočítání mezi měnami euro a koruna česká byl použit kurz České národní banky platný ke dni 31. prosince 2020, ve výši 26,245. Údaje odkazující na řádky účetních výkazů níže jsou převzaté z konsolidované účetní závěrky Ručitele k 31. prosinci 2020 pakliže není uvedeno jinak.

### 1. Zadlužení

Emitent se zavázal v článku 4.2 Prospektu, že žádný člen ze Skupiny Ručitele neuzavře žádnou transakci (zejména se nestane dlužníkem dle úvěrové smlouvy nebo neuskuteční novou investici), v jejímž důsledku (a) hodnota Ukazatele LTV v daném kalendářním roce překročí hodnotu uvedenou níže ve sloupci pod příslušným kalendářním rokem, nebo (b) způsobí jakékoli zhoršení Ukazatele LTV v případě, kdy je hodnota Ukazatele LTV již překročena.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 a 2023
Ukazatel LTV	85 %	84 %	82 %	80 %	78 %	76 %	< 75 %

„**Ukazatel LTV**“ znamená poměr: (i) celkové výše Zadlužení (konsolidovaného); k (ii) součtu (a) Hodnoty nemovitostí a (b) Peněžních prostředků.

„**Zadlužení (konsolidované)**“ znamená součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádcích C.I.1. Vydané Dluhopisy, C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé) a C.II.2 Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé) nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu, je-li jeho výše zjišťována k datu, k němuž je příslušná účetní závěrka Ručitele sestavena; přičemž závazky Ručitele vůči jeho akcionářům z akcionářských úvěrů a zápůjček Ručiteli se pro účely výpočtu nezapočítávají.

„**Hodnota nemovitostí**“ znamená součet hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví jakéhokoli člena Skupiny Ručitele stanovené posudkem, jejichž tržní hodnota byla oceněna posudkem vypracovaným společností náležící do skupiny Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE Cushman & Wakefield nebo Colliers ne starším než 12 (slovy: dvanáct) měsíců pro interní účely Skupiny Ručitele – ověření vykázaných hodnot nemovitého majetku v účetnictví Skupiny Ručitele (dále jen „Posudek“). Posudky budou adresovány Ručiteli a nebudou přístupné třetím osobám.

„**Peněžní prostředky**“ znamená výši peněžních prostředků vykázanou v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele na straně aktiv na řádku C.IV. - Peněžní prostředky (nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu), je-li jeho výše zjišťována k datu, k němuž je příslušná účetní závěrka Ručitele sestavena.

V případě, že konsolidovaná závěrka Ručitele bude zahrnovat i menšinové podíly na společnostech v držení třetích subjektů (metoda plné konsolidace), budou příslušné hodnoty majetku, kapitálu, závazků v těchto společnostech vstupující do výpočtu ukazatelů podle článku 4.2. Prospektu kráceny poměrně podle příslušných podílů. Toto ustanovení se k 31. prosinci 2020 vztahovalo na společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČ: 281 98 212, (dále jen „BBC1“) ve které minoritní akcionář vlastní podíl ve výši 18,18 % a dále na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČ: 041 72 108, (dále jen „BBC2“) ve které minoritní akcionář vlastní podíl ve výši 36,07 % (dále jen „Minorita“). Při kalkulaci Ukazatele LTV byla snížena Hodnota nemovitostí, Zadlužení (konsolidované) a Peněžních prostředků o podíl připadající na Minoritu.

<b>A. Zadlužení (konsolidované) = (1) + (2) + (3) + (4) – (5)</b>	<b>9.633.711.166 Kč</b>
(1) C.I.1. Vydané dluhopisy	2.000.000.000 Kč
(2) C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	9.251.729.000 Kč
(3) C.II.1. Vydané dluhopisy	0 Kč
(4) C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	342.406.000 Kč
(5) Výše úvěru připadající na Minoritu	1.960.423.834 Kč
5.1 Výše zadlužení v BBC 1 (C.I.1. + C.I.2. + C.II.1. + C.II.2. údaje z účetní závěrky BBC 1)	2.573.060.000 Kč
5.2 Výše zadlužení v BBC 2 (C.I.1. + C.I.2. + C.II.1. + C.II.2. údaje z účetní závěrky BBC 2)	4.138.180.000 Kč
<b>B. Hodnota nemovitostí = (1) – (2)</b>	<b>15.382.347.508 Kč</b>
(1) Hodnota nemovitostí dle posudků od společnosti Jones Lang LaSalle ze dne 31. prosince 2020	19.048.621.000 Kč
(2) Hodnota nemovitostí připadající na Minoritu	3.666.273.492 Kč
2.1 Hodnota nemovitostí BBC 1	5.133.522.000 Kč
2.2 Hodnota nemovitostí BBC 2	7.576.931.500 Kč
<b>C. Peněžní prostředky = (1) – (2)</b>	<b>1.806.649.209 Kč</b>
(1) C.IV. Peněžní prostředky	1.905.924.000 Kč
(2) Peněžní prostředky připadající na Minoritu	99.274.791 Kč
2.1 Peněžní prostředky v BBC 1 (C.IV. údaj z účetní závěrky BBC 1)	32.747.000 Kč
2.2 Peněžní prostředky v BBC 2 (C.IV. údaj z účetní závěrky BBC 2)	258.723.000 Kč
<b>Ukazatel LTV = A / (B + C)</b>	<b>56 %</b>

K 31. prosinci 2020 je maximální přípustná výše Ukazatele LTV ve výši 78 %, přičemž Emitent prohlašuje, že Ukazatel LTV k tomuto datu je ve výši 56 %.

## 2. Distribuce akcionářům

Emitent se v článku 4.3 Prospektu zavázal zajistit, že Ručitel během kalendářního roku neučiní ve prospěch svých akcionářů splátku akcionářské půjčky (včetně výplaty úroků) nebo výplatu dividendy, jejichž souhrnná výše přesahuje částku určenou dle tabulky níže v závislosti na hodnotě Ukazatele LTV a zároveň uskutečnění takové splátky či výplaty nezpůsobí překročení příslušné hodnoty Ukazatele LTV.

Ukazatel LTV	< 75 %	75 % až 80 %	> 80 %
Maximální distribuce akcionářům (celkem za kalendářní rok)	5.000.000 EUR (pět milionů euro)	2.500.000 EUR (dva miliony pět set tisíc euro)	0 EUR

Nad rámec omezení uvedeného výše v tabulce je Ručitel oprávněn jednou do řádného a úplného splacení všech dluhů vyplývajících z dluhopisů, uskutečnit distribuci akcionářům v objemu nepřevyšujícím 10.000.000 EUR (slovy: deset milionů euro), či ekvivalent v jiné měně, za předpokladu, že hodnota Ukazatele LTV nepřesáhne v důsledku takové distribuce 75 %.

V období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 proběhla distribuce akcionářům ve výši 126.674.645 Kč, tj. 4.826.620 EUR. Tato distribuce neměla vliv na Ukazatel LTV, který před distribucí i po distribuci vycházel ve výši 56 %.

### 3. Vlastní kapitál

Emitent se v článku 4.4 Prospektu zavázal zajistit, že Vlastní kapitál (konsolidovaný) Ručitele bude do úplného splacení všech dluhopisů činit nejméně 2.600.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy šest set milionů korun českých).

„**Vlastní kapitál (konsolidovaný)**“ znamená hodnotu vlastního kapitálu vykázanou v konsolidované řádné účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádce A. Vlastní kapitál (nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu), přičemž za předpokladu, že Ručitel sestavuje účetní závěrky dle českých účetních standardů, bude výše vlastního kapitálu vykazovaná v příslušné účetní závěrce Ručitele navýšena o případný rozdíl mezi Hodnotou nemovitostí stanovenou Posudkem a hodnotou těchto nemovitostí vykázanou v konsolidované účetní závěrce, bude-li jejich hodnota stanovená Posudkem vyšší než jejich hodnota vykázaná v konsolidované účetní závěrce.

V případě, že konsolidovaná závěrka Ručitele bude zahrnovat i menšinové podíly na společnostech v držení třetích subjektů (metoda plné konsolidace), budou příslušné hodnoty majetku, kapitálu, závazků v těchto společnostech vstupující do výpočtu ukazatelů podle článku 4.4 Prospektu kráceny poměrně podle příslušných podílů Minority. Při kalkulaci Vlastního kapitálu (konsolidovaného) byla výše Vlastního kapitálu, Hodnota nemovitostí stanovená Posudky a hodnota těchto nemovitostí vykázaná v konsolidované účetní závěrce snížena o podíl připadající na Minoritu.

<b>A. Vlastní kapitál vykázaný</b>	<b>5.494.940.000 Kč</b>
<b>B. Menšinový vlastní kapitál</b>	<b>1.059.030.000 Kč</b>
<b>C. Rozdíl mezi Hodnotou nemovitostí stanovenou Posudkem a hodnotou nemovitostí vykázanou v konsolidované účetní závěrce = (1) – (2)</b>	<b>3.738.837.663 Kč</b>
(1) Hodnota nemovitostí dle Posudku = 1.1 – 1.2	15.382.347.508 Kč
1.1 Hodnota nemovitostí dle posudků od společnosti Jones Lang LaSalle ze dne 31. prosince 2020	19.048.621.000 Kč
1.2 Hodnota nemovitostí připadající na Minoritu	3.666.273.492 Kč
<i>Hodnota nemovitostí v majetku BBC 1</i>	<i>5.133.522.000 Kč</i>
<i>Hodnota nemovitostí v majetku BBC 2</i>	<i>7.576.931.500 Kč</i>
(2) Hodnota nemovitostí vykázaná v konsolidované účetní závěrce = 2.1 – 2.2	11.643.509.845 Kč
2.1 B.II.1 Pozemky a stavby	14.629.444.000 Kč
2.2 Pozemky a stavby v BBC 1 připadající na Minoritu	2.985.934.155 Kč
<i>B.II.1 Pozemky a stavby v BBC 1</i>	<i>4.058.151.000 Kč</i>
<i>B.II.1 Pozemky a stavby v BBC 2</i>	<i>6.232.776.000 Kč</i>
<b>Vlastní kapitál = A – B + C</b>	<b>8.174.747.663 Kč</b>

Minimální přípustná výše Vlastního kapitálu po celou dobu emise dluhopisů je 2.600.000.000 Kč, přičemž Emitent prohlašuje, že k 31. prosinci 2020 je výše Vlastního kapitálu 8.174.747.663 Kč.

### 4. Příjem z nájemného

Emitent se dle článku 4.5 Prospektu zavazuje zajistit, že ukazatel Podílu nájemného neklesne do úplného splacení všech Dluhopisů pod 4 %.

„**Nájemné (konsolidované)**“ znamená částku nájemného z nemovitostí ve vlastnictví osob tvořících Skupinu Ručitele, která byla vyfakturována a inkasována v období 12 měsíců předcházejících datu, k němuž je jeho výše stanovována. Částka Nájemného (konsolidovaného) nebude uvedena v účetní závěrce Emitenta nebo Ručitele a nebude z ní odvoditelná, neboť se jedná se o interní údaje Emitenta a Ručitele. Nájemné nemovitostí začleněných do Skupiny Ručitele v průběhu testovaného období bude přepočteno na roční bázi.

„**Podíl nájemného**“ znamená poměr: (i) Nájemného (konsolidovaného); k (ii) Upravenému zadlužení Ručitele.

„**Upravené zadlužení Ručitele**“ znamená součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele C.I.1. Vydané Dluhopisy, C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé) a C.II.2 Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé) nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu, přičemž pro účely výpočtu se nezapočítávají:

- (i) závazky Ručitele vůči jeho akcionářům vyplývající z akcionářských úvěrů a zápůjček Ručiteli; a
- (ii) závazky, u nichž je kapitalizován úrok, ledaže úrok u takového závazku nebyl po určitou dobu kapitalizován, přičemž v takovém případě se do výpočtu závazek započte poměrně za každý celý měsíc, během kterého úrok z takového závazku kapitalizován nebyl.

<b>A. Nájemné (konsolidované)</b>	<b>980.288.171 Kč</b>
<b>B. Upravené zadlužení Ručitele = (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>11.594.135.000 Kč</b>
(1) C.I.1. Vydané dluhopisy	2.000.000.000 Kč
(2) C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	9.251.729.000 Kč
(3) C.II.1. Vydané dluhopisy	0 Kč
(4) C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	342.406.000 Kč
<b>Podíl nájemného = A / B</b>	<b>8,46 %</b>

Minimální přípustná výše Podílu nájemného je 4 %, přičemž Emitent prohlašuje, že k 31. prosinci 2020 je výše Podílu nájemného 8,46 %.

V Praze dne 16. června 2021

  
\_\_\_\_\_  
**PASSERINVEST FINANCE, a.s.**  
Radim Passer  
Předseda představenstva